



Recu le
12 MAI 2026

Mairie de Mittelwihr

Hôtel de Ville
Monsieur le Maire
Route du Vin
68630 MITTELWIHR

**Service Gestion du
Territoire**

Sainte Croix-en-Plaine, le 23 avril 2026

Objet

Avis sur P.L.U arrêté
de MITTELWIHR

Référence
FR/2225

Dossier suivi par

Frédéric ROY

03 89 20 98 03

frederic.roy@alsace.chambagri.fr

Monsieur le Maire,

En réponse à votre courrier du 30 Janvier 2026, et en application des articles R 153-6 du code de l'urbanisme et L.112-3 du code rural relatifs à la réduction des espaces agricoles, veuillez trouver ci-après l'avis de notre compagnie concernant le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté par votre Conseil Municipal le 13 janvier 2026.

Nous vous remercions pour avoir convié notre compagnie à l'élaboration du PLU au travers des réunions des personnes publiques associées en date du 9 novembre 2017, du 29 janvier 2021 et du 11 mars 2025.

Dans un premier temps, nous tenons à souligner la bonne qualité du document d'urbanisme tel qu'il est rédigé. Il présente les enjeux du territoire qui sont ensuite déclinés dans les différentes pièces du dossier.

Il ressort de ce document arrêté qu'un certain nombre de remarques émises par les différents services lors des réunions des personnes publiques associées n'ont pas toutes été prises en compte.

Sur le projet de PLU, la note jointe à cet avis vous donnera des précisions sur notre analyse du dossier.

Sur les choix retenus en matière de développement urbain et de lutte contre l'étalement urbain, la commune a comme objectif de se rapprocher de l'objectif des 890 habitants dans les dix prochaines années (2035) soit un accroissement annuel de la population de 0.45 % par an.

La rétention foncière est estimée à 57 % sur les 3.95 ha de potentiel repéré dans la zone urbaine. Elle est conforme à l'estimation inscrite dans le Scot Montagne, Vignoble Ried en cours d'application et se justifie par le fait que le foncier viticole est cher et difficilement mobilisable pour des constructions. Au regard des explications apportées dans le document la mobilisation dans le tissu urbain est de l'ordre de 1.70 ha permettant de construire à terme 34 logements soit 80 % des logements projetés sans prendre en compte les logements déjà réalisés dans le tissu urbain existant depuis 2021. De plus, il est prévu de réhabiliter sur la période du PLU, 9 logements qui viennent compléter l'offre en logement au centre du village. Enfin, on recense quelques logements vacants pouvant être mobilisés ; cependant la commune ne peut maîtriser leurs réalisations car

**Siège Social
Site du Bas-Rhin**

Espace Européen de l'Entreprise
2, rue de Rome
SCHILTIGHEIM - CS 30022
67013 STRASBOURG Cedex
Tél : 03 88 19 17 17
Fax : 03 88 83 30 54
Email : direction@alsace.chambagri.fr

Site du Haut-Rhin

11, rue Jean Mermoz
BP 80038
68127 SAINTE CROIX EN PLAINE
Tél : 03 89 20 97 00
Fax : 03 89 20 97 01
Email : direction@alsace.chambagri.fr

REPUBLIQUE FRANCAISE

Etablissement public
loi du 31/01/1924
Siret 130 018 153 00010
APE 9411Z

www.alsace.chambagri.fr

ils sont détenus par des propriétaires privés. Il a été décidé de ne pas prendre en compte ces logements.

Ainsi, au total ce sont 43 logements minimum qui sont ou seront créés dans les espaces interstitiels et suite à de la réhabilitation. Ces logements représentant 95 % des logements nécessaires pour accueillir la population supplémentaire projetée en 2035.

Nous constatons une volonté de la commune de réduire la consommation foncière avec un retour en zone agricole et naturelle de 2 ha de zones NA inscrites précédemment au POS. Il se traduit aussi par l'abandon de deux zones AU inscrites au début de l'élaboration du PLU qui ont été progressivement délaissées suite aux avis des personnes publiques associées exprimés lors des réunions préparatoires au PLU. De plus, la commune a décidé d'abandonner la création d'une zone 2AU de réserve foncière de 1.21 ha qui était inscrite au PLU arrêté de 2021. Cette surface restera en vigne sous signe de qualité AOC Alsace

Les logements en extension urbaine s'inscrivent dans une surface de 0.3 ha. La création de deux extensions est dans la continuité de la zone urbaine et qui peuvent s'apparenter à de pseudo dents creuses. Néanmoins, au regard de la carte ci-dessus, nous nous interrogeons sur la nécessité de maintenir en zone U ces deux sites. Elles contribuent à une consommation de foncier viticole sur 0.40 ha. Cette consommation est d'autant plus impactant qu'elle coupe des rangs de vignes ce qui rend difficilement exploitable pour les vigneron les surfaces viticoles restantes.

Nous demandons que soient revues à la baisse les surfaces d'extensions de la zone urbaine U, en particulier au Sud-Est et à l'Ouest du ban communal. Ce retour de classement en zone viticole serait en adéquation avec l'orientation générale du PADD sur la limitation de l'étalement urbain.

Entre 2011 et 2021, le rapport de présentation estime une consommation foncière de 1.1 ha pour une production de logements. Comme mentionné précédemment, ces logements ont été réalisés principalement dans le tissu urbain existant. Entre 2025 et 2035, il est estimé une consommation foncière de 0.3 ha de zone U qui est en dehors de l'enveloppe urbaine de référence qui consomme du foncier viticole. Néanmoins, au regard des objectifs d'équilibre entre le développement urbain, la gestion économe de l'espace et la préservation du patrimoine édictés par l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, nous constatons une réelle réduction de la consommation foncière dans le futur PLU en particulier sur les zones AU qui ont totalement disparues du zonage du PLU arrêté.

Au regard de cette analyse, la position de la Chambre d'agriculture d'Alsace sur la limitation de l'étalement urbain pour l'habitat, est favorable sous réserve que la commune revoie à la baisse les deux extensions programmées en zone urbaine U.

Concernant le développement agricole,

Le rapport de présentation fait état de l'importance des exploitations viticoles pour la commune. La profession viticole a d'ailleurs pu s'exprimer sur ces besoins futurs au travers du diagnostic agricole réalisé en 2018 par notre institution. Une vingtaine d'exploitations a été auditionnée lors de ce diagnostic afin de recueillir leurs besoins. Il en ressort que plusieurs exploitants souhaitent réaliser une sortie d'exploitation partielle ou totale (sans pour autant disposer de la solution foncière). D'autres projettent de construire ou d'agrandir des bâtiments viticoles sur site.

Certaines exploitations viticoles se sont montrées intéressées par un projet d'aire de lavage collective ainsi qu'un projet de hangar collectif permettant de rationaliser l'emprise foncière et les coûts pour les exploitants viticoles. Le PLU arrêté a pris en compte leurs demande avec la création d'une zone viticole constructibles pour des hangars et une aire de lavage.

Les exploitations viticoles de Mittelwihr sont principalement constituées de petites structures (inférieures à 10 ha de vignes) de type familial, devant surmonter des difficultés structurelles pour garantir leur avenir économique. Ainsi, un potentiel de constructibilité viticole suffisant pour accompagner les projets recensés sera déterminant pour assurer leur maintien et garantir leur pérennité.

Ainsi, l'orientation du PADD et les projets repérés lors du diagnostic viticole permettent de justifier pleinement la constructibilité pour la profession viticole en zone urbaine du PLU présenter. Ces zones autorisent le développement de l'activité viticole y compris son aspect commercial, si celui-ci n'entraîne pas de nuisance en zone urbaine. De même, les bâtiments en zone agricole constructible devront être regroupés sur un même site. Cette volonté se traduit par la mise en place d'un STECAL en zone agricole Aa pour la réalisation de constructions de hangars permettant aux exploitations existantes de se développer et favorisent l'installation de nouvelles exploitations en fixant des conditions d'intégration paysagère des constructions.

La Chambre d'agriculture d'Alsace est favorable à la mise en place de cette zone constructible pour des hangars viticoles circonscrite dans le vignoble et au fait que les nouveaux bâtiments viticoles regroupés fassent l'objet d'une insertion paysagère de qualité dans le site et le paysage avec un traitement des volumes, des façades et des abords

Au regard de cette analyse, nous considérons une prise en compte globale du développement de l'activité viticole dans le document d'urbanisme présenté, d'où un avis de la Chambre d'agriculture d'Alsace favorable sur cette thématique.

Observations complémentaires

En zone A, l'article 1.2 A régleme nte les maisons d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU sans lien avec une activité viticole qui peuvent faire l'objet d'une extension et l'adjonction d'une annexe.

La Chambre d'agriculture d'Alsace soutien l'introduction dans le règlement d'une limitation de surface à 20 m² pour les annexes et extensions et que celles-ci ne crée pas de nouveaux logements en zone viticole.

Concernant la réalisation d'aire de stationnements dans la zone A viticole nous demandons que soit précisé dans le règlement du PLU, l'interdiction de création de stationnement dans un but de préservation du foncier viticole.

En zone Aa, zone de hangars identifiée pour le développement de l'activité viticole ou est autorisée le stockage et l'entretien du matériel agricole et viticole ainsi que les équipements liés à ces activités.

En complément nous demandons que soit spécifiée dans le règlement du PLU article 1.2A, la mise en place d'aire de lavage.

En zone Ab, site du Bouxhof, l'objectif est de convertir le site de l'ancien domaine viticole en activité hôtelière. Si la Chambre d'agriculture d'Alsace est favorable à la reconversion du site afin que celui-ci ne tombe pas en désuétude, il doit néanmoins rester cantonné aux enceintes du domaine sans déborder sur la zone A viticole qui est protégé par l'aire AOC Alsace.

De même, la création d'aire de stationnement dans l'enceinte pose question vis-à-vis des zones de non traitement (ZNT), de nuisances au voisinage des vignes, et des flux de véhicules pouvant gêner la circulation des engins agricoles.

Au regard de ces futurs contraintes pour l'exploitation des vignes situées aux abords du domaine, nous demandons un encadrement strict de la reconversion en domaine hôtelier sans qu'ils y aient des préjudices pour les exploitants possédant des vignes à proximité du site du Bouxhof.

Concernant l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur la mise en place de la Trame Verte et Bleue. Elle se traduit principalement par la préservation du Mandelberg, ses prairies sèches et ses amandiers situés en périphérie nord du village et en favorisant des plantations de fruitiers. Néanmoins, en étudiant la protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, nous avons repéré une erreur de localisation de celle-ci qui se trouve actuellement principalement sur des vignes.

Au regard de ce constat, la Chambre d'agriculture d'Alsace est favorable avec la mise en place de ces protections sous réserve que la protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme soit située uniquement sur la zone à amandiers et non sur des terrains plantés en vignes et en zone AOC Grand Cru Mandelberg

En conclusion,

- **Sur la limitation de l'étalement urbain pour l'habitat**, les élus de la Chambre d'agriculture d'Alsace, sont **favorables aux orientations du PLU arrêté sur cette thématique sous réserve que la commune revoit à la baisse la surface des deux extensions programmées en zone urbaine U.**

- **Sur la prise en compte des besoins viticole dans le PLU arrêté**, les élus de la Chambre d'agriculture d'Alsace considèrent une prise en compte globale du développement de l'activité viticole dans le document d'urbanisme présenté et émettent un **avis favorable sur cette thématique.**

- **Sur la mise en place de la Trame Verte et Bleue dans le PLU arrêté**, les élus de la Chambre d'agriculture d'Alsace sont **favorables à leurs mises en place sous réserve que la protection paysagère localisée sur la zone du Mandelberg soit située uniquement sur la zone à amandiers** et non sur des terrains plantés en vignes et protégé par la zone AOC Grand Cru.

- Au regard des futurs contraintes pour l'exploitation des vignes situées aux abords du **domaine du Bouxhof**, nous demandons un **encadrement strict de la reconversion en domaine hôtelier sans qu'ils y aient des préjudices pour les exploitants possédant des vignes à proximité du site.** Nous demandons que soit **interdit la création de stationnement dans zone A viticole du PLU** dans un but de préservation du foncier viticole.

Nous restons à votre disposition pour tout complément d'information, et vous prions de croire, Monsieur le Maire, en nos meilleures salutations.

Ange LOING
Président





Note technique de la Chambre d'Agriculture d'Alsace sur le projet de PLU de la commune de Mittelwihr

Appréciation globale sur les documents constituant le PLU

Dans un premier temps, nous tenons à souligner la qualité globale du document d'urbanisme tel qu'il est rédigé. Il présente les enjeux du territoire qui sont ensuite déclinés dans les différentes pièces du dossier.

Sur la commune, on dénombre 33 exploitations viticoles en activité totale ou partielle en 2026 ayant pour la plupart leur siège d'exploitation dans le centre-ville.

Les cultures permanentes présentes à Mittelwihr correspondent aux cultures de la vigne et couvrent 84% du ban communal avec une surface de 178 ha. Cette surface viticole est en totalité couverte par l'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) Alsace dont une vingtaine d'hectares qui possèdent l'appellation Grand Cru Mandelberg.

La vigne est l'élément paysager majeur qui permet d'identifier la commune. Ainsi l'économie du village est essentiellement centrée sur la vigne, la vinification et le commerce de vins. Ces activités rattachées au vignoble bénéficient aux entreprises viticoles mais aussi aux activités connexes tel que le négoce, la restauration, l'hôtellerie, le commerce et captent fortement l'attractivité résidentielle.

Ainsi l'histoire, l'économie et la culture du vignoble permettent à l'activité viticole liée à l'attractivité touristique (caveau de dégustation, visites de caves, sentiers viticoles, gîtes, hôtels, restaurants...) d'être le principal vecteur économique de la commune de Mittelwihr.

Cette importance de l'activité viticole se traduit au niveau du projet politique du document d'urbanisme via les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Ces orientations abordent différents thèmes; protection des espaces agricoles, aménagement et d'urbanisme, paysage, développement économique et modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

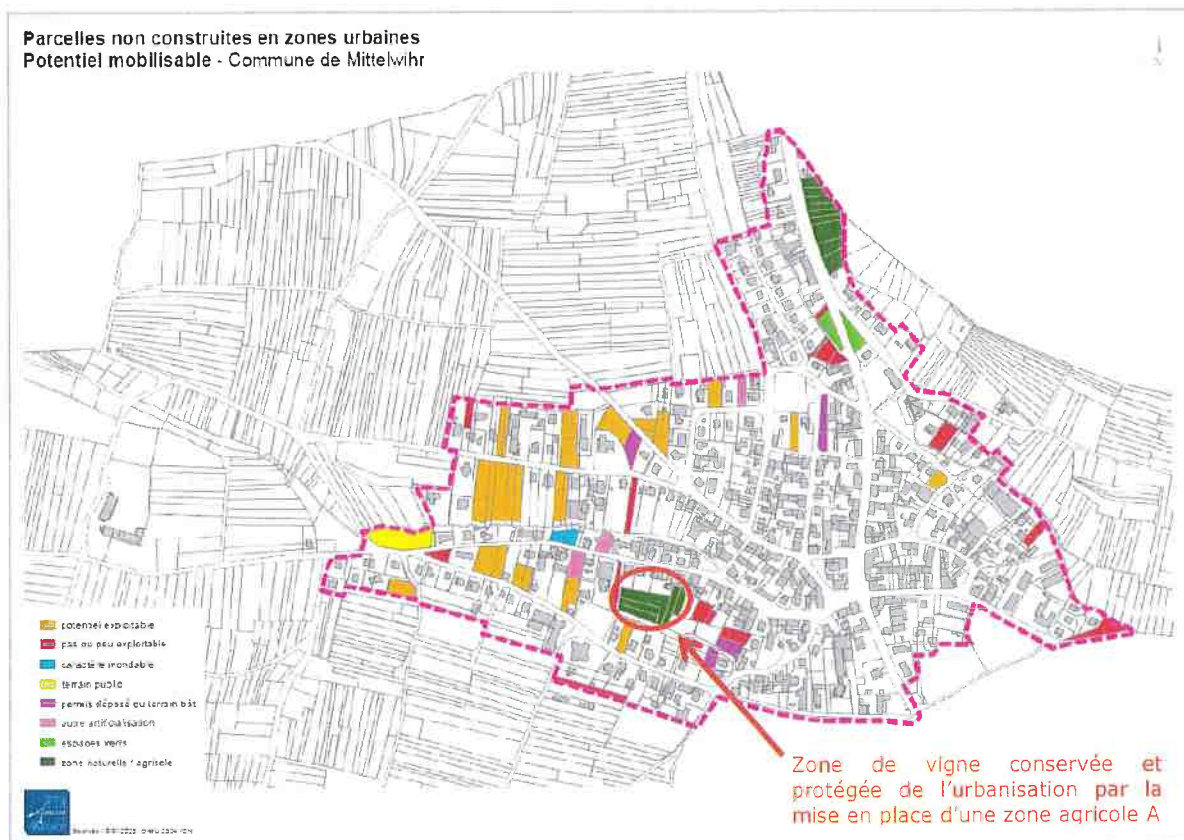
1. Sur les choix retenus en matière de développement urbain et de lutte contre de l'étalement urbain

Le choix affiché de la commune en terme de démographie semble pertinent et raisonnable avec comme objectif de se rapprocher des 890 habitants dans les dix prochaines années (2035) soit un accroissement annuel de la population de 0.45 % par an. Actuellement l'attractivité résidentielle est en légère croissance depuis 2006 avec une population de 849 habitants en 2022 et la réalisation de 34 nouveaux logements comprenant 3 petits collectifs (terrasses du Mandelberg) entre 2016 et 2020.

L'objectif est de construire et de réhabiliter 42 logements à l'échéance 2035 incluant déjà les 2 logements réalisés entre 2021 avec un nombre moyen d'occupants par résidence principale de 2.15 pour accueillir entre 41 et 51 habitants supplémentaires en 2035.

Le document d'urbanisme fait état de 3.95 hectares disponibles dans les limites du tissu urbain dont 43 % sont mobilisables et donne un potentiel de surface à construire de 1.70 ha.

Au regard de la carte des parcelles non construites dans le tissu urbain existant présenté dans le rapport de présentation, nous constatons qu'un nombre important de parcelles libres dont un cœur d'îlot représentant une surface totale de 0.6 hectares qui est protégée en zone agricole A afin de limiter la consommation de foncier viticole. Nous soulignons cette volonté de la commune de conserver des vignes en cœur de village. Ainsi, la rétention foncière est estimée à environ 50% au regard du chiffre inscrits dans le Scot Montagne, Vignoble Ried en cours d'application et justifié par le fait que le foncier viticole est cher et qu'il est difficilement mobilisable pour des constructions. Au regard des explications apportées dans le document, la mobilisation dans le tissu urbain est de l'ordre de 1.70 ha permettant de construire à terme 34 logements soit 80 % des logements projetés sans prendre en compte les logements déjà réalisés dans le tissu urbain existant depuis 2021 .



De plus, il est prévu de réhabiliter sur la période du PLU, 9 logements qui viennent compléter l'offre en logement au centre du village. Enfin, on recense quelques logements vacants pouvant être mobilisés ; cependant la commune ne peut maîtriser leurs réalisations car ils sont détenus par des propriétaires privés. Il a été décidé de ne pas prendre en compte ces logements.

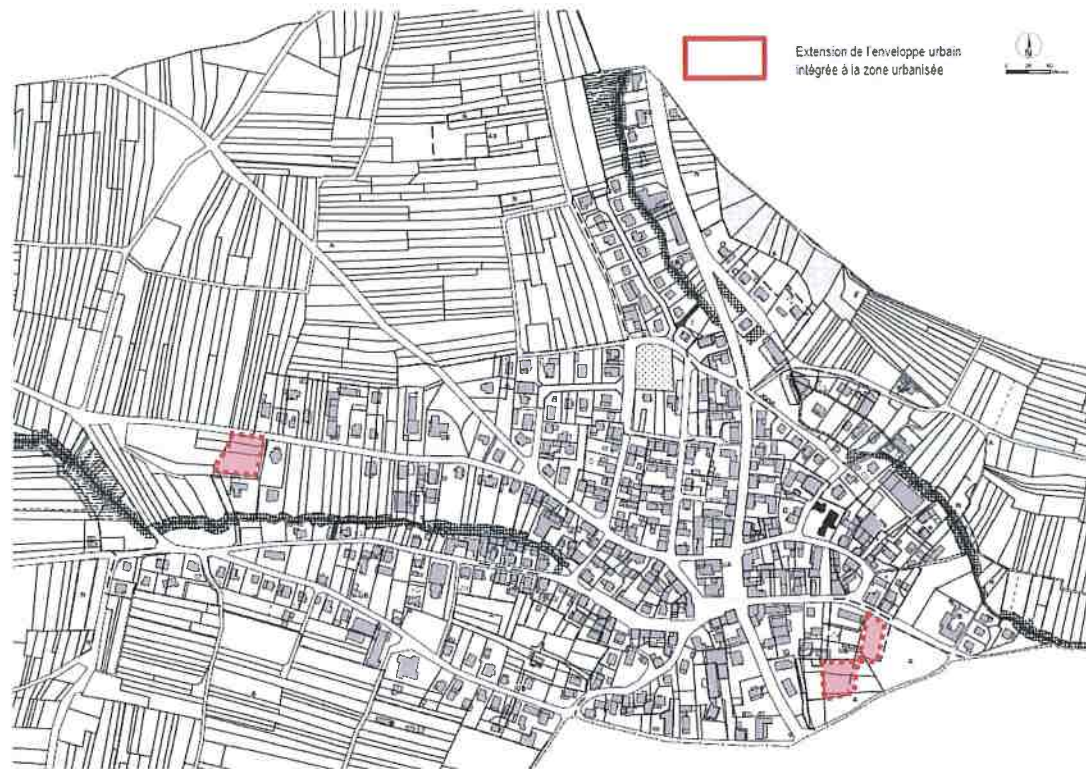
Ainsi, au total ce sont 43 logements minimum qui sont ou seront créés dans les espaces interstitiels et suite à de la réhabilitation. Ces logements représentant 95 % des logements nécessaires pour accueillir la population supplémentaire projetée en 2035.

Concernant la limitation de la consommation du foncier agricole, nous notons aussi une volonté de la commune de réduire celle-ci avec un retour de 2 ha de zones NA inscrites précédemment au POS en zone agricole et en zone naturelle, démontrant la volonté de la commune de limiter l'étalement urbain. Il se traduit aussi par l'abandon de deux zones AU inscrites au début de l'élaboration du PLU qui ont été progressivement délaissées suite aux avis des personnes publiques associées exprimés lors des réunions préparatoires au PLU. De plus, la commune a

décidé d'abandonner la création d'une zone 2AU de réserve foncière de 1.21 ha qui était inscrite au PLU arrêté de 2021. Cette surface restera en vigne sous signe de qualité AOC Alsace.

Ainsi 95 % des logements programmés seront en zone urbaine d'extension.

Dans le projet de PLU, **les quelques logements prévus en extension urbaine** s'inscrivent sur deux extensions en zone U **se répartissant sur 0.30 ha** qui consomment du foncier en majorité viticole.



Secteur Ouest (0,17 ha)



Secteur Nord Est (0,23 ha)

Les deux extensions sont dans la continuité de la zone urbaine et peuvent s'apparenter à de pseudo dents creuses. Néanmoins, au regard de la carte ci-dessus, nous nous interrogeons sur la nécessité de maintenir en zone U ces deux secteurs. Elles contribuent à une consommation de foncier viticole sur 0.40 ha. Cette consommation est d'autant plus impactant qu'elle coupe des rangs de vignes ce qui rend difficilement exploitable pour les vignerons les surfaces viticoles restantes.

Nous demandons que soient revues à la baisse les surfaces extensions de la zone urbaine U, en particulier au Sud-est et à l'Ouest du ban communal. Ce retour de classement en zone viticole serait en adéquation avec l'orientation générale du PADD sur la limitation de l'étalement urbain.

Entre 2011 et 2021, le rapport de présentation estime une consommation foncière de 1.1 ha pour une production de logements. Comme mentionné précédemment, ces logements ont été réalisés principalement dans le tissu urbain existant. Entre 2025 et 2035, il est estimé une consommation foncière de 0.3 ha de zone U qui est en dehors de l'enveloppe urbaine de référence qui consomme du foncier viticole. Néanmoins, au regard des objectifs d'équilibre entre le développement urbain, la gestion économe de l'espace et la préservation du patrimoine édictés par l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, nous constatons une réelle réduction de la consommation foncière dans le futur PLU en particulier sur les zones AU qui ont totalement disparues du zonage du PLU arrêté.

A regard de cette analyse, **la position de la Chambre d'agriculture d'Alsace sur la limitation de l'étalement urbain pour l'habitat, est favorable sous réserve que la commune revoit à la baisse les surfaces des deux extensions programmées en zone urbaine U.**

2) Sur les choix retenus concernant la prise en compte des besoins des activités viticoles

En ce qui concerne le diagnostic agricole, l'article L.151-4 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation du PLU doit être établi au regard «*des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services*».

Les entreprises viticoles subissent actuellement de grandes mutations, amenant à de nouvelles orientations : développement de petits ateliers complémentaires à l'activité principale permettant l'installation de nouvelles personnes en viticulture ou support de développement d'emplois salariés. La commune de Mittelwihr n'échappe pas à cette tendance et cette mutation a été prise en compte dans les objectifs de préservation de l'activité viticole.

Le rapport de présentation fait état de l'importance des exploitations viticoles pour la commune. La profession viticole a d'ailleurs pu s'exprimer sur ces besoins futurs au travers du diagnostic agricole réalisé en 2018 par notre institution. Une vingtaine d'exploitations a été auditionnée lors de ce diagnostic afin de recueillir leurs besoins. Il en ressort que :

- 5 vinificateurs - manipulateurs ont fait part du souhait de réaliser une sortie d'exploitation partielle ou totale (sans pour autant disposer de la solution foncière).
- 5 vinificateurs - manipulateurs projettent de construire un nouveau bâtiment sur site.
- 4 vinificateurs - manipulateurs envisagent l'agrandissement ou l'extension de site.

De plus, 7 structures viticoles se sont montrées intéressées par un projet d'aire de lavage collective permettant de rationaliser l'emprise foncière et les coûts pour les exploitants viticoles. Enfin, 3 structures viticoles portent un intérêt pour un projet de hangar collectif dont la CUMA présente à Mittelwihr. Cette demande a été traduite dans le PLU arrêté par la création d'une zone agricole constructible Aa circonscrite au nord du vignoble pour la mise en place de ces hangars.

Nous notons aussi que les exploitations viticoles de Mittelwihr principalement constituées de petites structures (inférieures à 10 ha de vignes) de type familiale, doivent surmonter des difficultés structurelles pour garantir leur avenir économique. Ainsi, un potentiel de constructibilité viticole suffisant pour accompagner les projets recensés sera déterminant pour assurer leur maintien et garantir leur pérennité.

Quand bien même toutes les exploitations viticoles auraient été interviewées, des projets non connus à ce jour peuvent aussi émerger et le projet de territoire doit pouvoir les intégrer, ce qui est le cas dans le PLU arrêté présenté.

Cette volonté de la commune de faire perdurer la viticulture à Mittelwihr se traduit politiquement aussi à travers le PADD du PLU qui prend en compte l'activité viticole présente et future. En effet, l'orientation générale en matière de développement économique et d'équipement commerciale permet le soutien et la pérennisation de la viticulture.

Ainsi, l'orientation du PADD et les projets repérés lors du diagnostic viticole permettent de justifier pleinement la constructibilité pour la profession viticole en zone urbaine du PLU présenter. Ces zones autorisent le développement de l'activité viticole y compris son aspect commercial, si celui-ci n'entraîne pas de nuisance en zone urbaine. De même, les bâtiments en zone agricole constructible devront être regroupés sur un même site. Cette volonté se traduit par la mise en place d'un STECAL en zone Aa pour la réalisation de constructions de hangars permettant aux exploitations existantes de se développer et favorisent l'installation de nouvelles exploitations en fixant des conditions d'intégration paysagère des constructions.

La Chambre d'agriculture d'Alsace est favorable à la mise en place de cette zone circonscrite dans le vignoble et au fait que les nouveaux bâtiments viticoles regroupés fassent l'objet d'une insertion paysagère de qualité dans le site et le paysage avec un traitement des volumes, des façades et des abords.

Le risque de coulée d'eau boueuse est présent sur la commune de Mittelwihr comme sur une grande partie du territoire viticole alsacien. Nous notons une prise en compte dans le PLU de cette problématique via le PADD et son orientation générale sur la protection des espaces agricoles. Cette protection contre le risque de coulée d'eau boueuse se traduit par la protection des prairies localisées au Nord Ouest du ban communal et classées en zone naturelle mais aussi par les aménagements à réaliser qui ne devront pas constituer un obstacle au bon écoulement des eaux de pluie. De même, les eaux de pluviales devront être restituées à la nappe par des dispositifs adaptés (massif, tranchée...).

Au regard de cette analyse, **nous considérons une prise en compte globale du développement de l'activité viticole dans le document d'urbanisme présenté, d'où un avis de la Chambre d'agriculture d'Alsace favorable sur cette thématique.**

3) Observations complémentaires

3.1) Modification du règlement et du zonage.

Zone U

Comme précédemment mentionné, le développement des exploitations viticole dans le centre de Mittelwihr est possible sous condition d'être compatible avec le voisinage des habitations et de ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Nous sommes favorables à la rédaction de ce règlement qui va dans le sens de l'orientation générale du PADD sur le développement économique de Mittelwihr et du diagnostic viticole réalisé en 2018.

Concernant les stationnements à l'intérieur du village. La mise en place d'habitation dans les dents creuses entraînent une augmentation du nombre de voitures stationnées sur la chaussée et génère des difficultés de circulation des engins viticoles et des camions. Nous soutenons la réaction de l'article 2.10 UA qui demande de réaliser deux places d'aire de stationnements par logement ainsi que la réalisation de stationnement visiteurs (une place par tranche de cinq logements) dans le cadre des logements collectifs.

Zone A

Comme exprimé au début de cette note, la vigne est l'élément paysager majeur qui permet d'identifier la commune de Mittelwihr. Nous sommes favorables à la rédaction de ce règlement de la zone viticole A de production qui va dans le sens des orientations générales du PADD sur le développement économique, la protection des espaces viticole et du paysage de Mittelwihr.

L'article 1.2 A régit les maisons d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU sans lien avec une activité viticole qui peuvent faire l'objet d'une extension et l'adjonction d'une annexe.

La Chambre d'agriculture d'Alsace veille à ce que cette possibilité ne compromette pas l'activité viticole ou le caractère rural du secteur. Il est nécessaire que ces possibilités d'extensions ou de constructions restent limitées et strictement localisées sur des terrains ne faisant pas l'objet d'une exploitation par l'agriculture.

Nous soutenons l'introduction dans le règlement d'une limitation de surface à 20 m² pour les annexes et extensions et que celles-ci ne créent pas de nouveaux logements en zone viticole.

Concernant la réalisation d'aire de stationnements dans la zone A viticole, nous demandons que soit précisé dans le règlement l'interdiction de création de stationnement dans un but de préservation du foncier viticole.

Zone Aa

Comme précédemment développé, l'activité viticole y est autorisée pour le stockage et l'entretien du matériel agricole et viticole (hangars) ainsi que les équipements liés à ces activités. Les bâtiments devront être regroupés sur un même site. Ils permettent aux exploitations existantes de se développer et permettent aussi à de nouvelles exploitations de pouvoir s'installer sous conditions d'intégration paysagère des constructions. En complément nous demandons que soit spécifiée dans le règlement du PLU article 1.2 A, la mise en place d'aire de lavage.

Zone Ab (mise en place pour le site du Bouxhof)

L'exploitation viticole est arrêtée depuis 2023. L'ensemble du vignoble est loué et le matériel a été vendu. L'objectif est de convertir le site de l'ancien domaine viticole en activité hôtelière. Si la Chambre d'agriculture d'Alsace est favorable à la reconversion du site afin que celui-ci ne tombe pas en désuétude, il doit néanmoins rester cantonné aux enceintes du domaine sans déborder sur la zone A viticole qui est protégé par l'aire AOC Alsace.



De même, la création d'aire de stationnement dans l'enceinte pose question vis-à-vis des zones de non traitement (ZNT), de nuisances au voisinage des vignes, et des flux de véhicules pouvant gêner la circulation des engins agricoles et générer des besoins de stationnement en dehors de la zone Ab. Au regard de ces futures contraintes pour l'exploitation des vignes situées aux abords du domaine, nous demandons un encadrement strict de la reconversion en domaine hôtelier sans qu'ils y aient des préjudices pour les exploitants possédant des vignes à proximité du site du Bouxhof.

Zone N (colline des amandiers)

Une protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme a été mise en place pour protéger la colline des amandiers. La Chambre d'agriculture d'Alsace partage cette volonté de la commune de protéger ce site à forte valeur patrimoniale et environnementale. Néanmoins, en étudiant sa localisation, nous avons repéré une erreur de localisation de la protection qui se trouve actuellement principalement sur des vignes.





Nous demandons que soit repositionnée au bon endroit la zone de protection sur le plan de zonage et que celle-ci n'inclue pas de zones de vignes situées en zone AOC grand cru Mandelberg .

3.2) Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur la mise en place de la Trame Verte et Bleue

Cette mise en place de la trame verte et bleue se traduit par la préservation des coulées vertes intra-urbaines, les vergers, les près et les ripisylves situées au bord du cours d'eau le Sembach.

Elle se traduit aussi par la préservation du Mandelberg, ses prairies sèches et ses amandiers situés en périphérie nord du village et en favorisant des plantations de fruitiers. Comme exprimé précédemment dans cet avis, nous demandons que cette protection soit située uniquement sur la zone à amandiers et non sur des terrains plantés en vignes.

De même, le corridor du Hagelbach avec ces prairies dispose d'un zonage Naturelle N au PLU arrêté et ne remet pas en cause la fonctionnalité viticole des parcelles situées à proximité.

Au regard de ces remarques, la Chambre d'agriculture d'Alsace est favorable avec la mise en place de ces protections sous réserve d'avoir revu le positionnement de la protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sur les amandiers situés au Mandelberg

3.3) Développement des cheminements doux à destination des piétons et des cyclistes et circulations viticoles et agricoles

Le PADD à travers ses orientations propose de développer les liaisons douces (cycles et piétons).

L'objectif est de développer des itinéraires cyclables et voies piétonnes pour diversifier les possibilités de déplacements existants. Ce développement des modes doux se fera en proche périphérie du village où une circulation agricole et viticole est déjà en place.

Aussi, l'aménagement de sentiers piétonniers ou de pistes cyclables sur les chemins viticoles doit être mis en œuvre dans le respect des accès aux espaces viticoles avoisinants, des lois en vigueur et en concertation avec la profession viticole.